

---

**PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG)  
PLAN DE DÉVELOPPEMENT COMMUNAL (PDC)  
COMMUNE DE BEAUFORT**



**PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL [PAG-PROJET]**

**TEIL 4: Schémas Directeurs**

**Beaufort 01 « Route d'Eppeldorf - Rue Pierre Saffroy »  
(SD-B01)**

*Schéma Directeur*

Avril 2016



**Zeyen+Baumann** sàrl  
9, rue de Steinsel  
L-7254 Bereldange

T +352 33 02 04  
F +352 33 28 86  
[www.zeyenbaumann.lu](http://www.zeyenbaumann.lu)



# 1 Identification de l'enjeu urbanistique et les lignes directrices majeures

## Remarque

---

Le présent Schéma Directeur a été établi dans le cadre d'une modification ponctuelle du PAG et est repris tel-quel lors de la refonte.

Le terrain concerné par le présent Schéma Directeur représente la phase 3 du Plan Directeur « Op der Heed » (version 2015).

## Caractéristiques du site

---

- » **Situation:** Au Nord-Ouest de la commune de Beaufort, quartier Beforterheed, entre la Route d'Eppeldorf et la Rue Pierre Saffroy.
- » **Superficie:** +/- 17 ares.
- » **Topographie:** légère pente montant du sud vers le nord (5-6%).
- » **Typologie des constructions avoisinantes:** maisons unifamiliales en bande et jumelées à l'est, maisons unifamiliales isolées et au sud (PAP en élaboration), au sud-ouest et au nord.
- » **Accessibilité :** zone résidentielle du quartier « Op der Heed ».
- » **Transports publics:** arrêt de bus «Ennescht Heed» à environ 450m sur la Route d'Eppeldorf.
- » **Végétation et milieu naturel:** Prairie.

## Défis urbains – Objectifs visés

---

Il existe un Plan Directeur englobant ce site. Le présent schéma directeur reprend les grandes lignes de ce projet :

- » Développer en habitation un terrain libre, adjacent au tissu bâti existant et déjà desservi par une voie carrossable ainsi que par les réseaux techniques.
- » Garantir des interfaces avec le tissu bâti existant.
- » Compléter les maisons en bande du lotissement adjacent à l'est.
- » Proposer une densité d'habitation adaptée aux caractéristiques de la localité de Beforterheed et en relation avec le tissu bâti environnant.
- » Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables.
- » Créer un espace public convivial et résidentiel.

## Abbildung 1 Localisation du Terrain (Orthophoto)

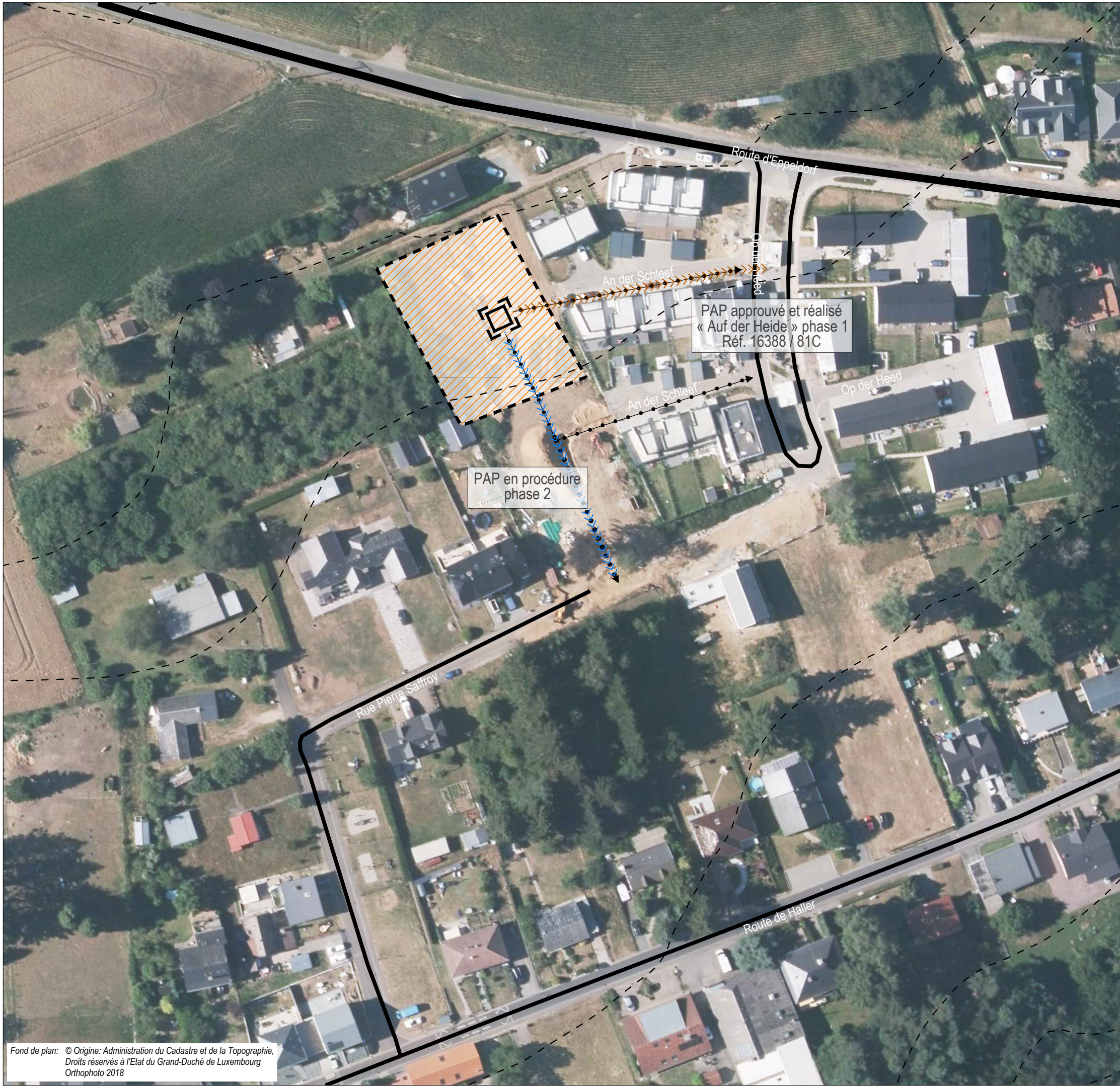


Fond de plan: Administration du Cadastre et de la Topographie, Orthophotos 2010









Fond de plan: © Origine: Administration du Cadastre et de la Topographie,  
Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg  
Orthophoto 2018

- délimitation du schéma directeur
- - - courbes de niveaux du terrain existant

### Concept de développement urbain

#### Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités

			logement
			commerce / services
			artisanat / industrie
			équipements publics / loisir / sport
			faible moyenne forte densité

#### Espace public

- espace minéral cerné / ouvert
- espace vert cerné / ouvert
- Centralité
- Elément identitaire à préserver
- Mesures d'intégration spécifiques

#### Séquences visuelles

- axe visuel
- seuil / entrée de quartier, de ville, de village

### Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques

- Connexions
- réseau routier (interquartier, intraquartier, de desserte locale)
- mobilité douce (interquartier, intraquartier)
- zone résidentielle / zone de rencontre
- chemin de fer

#### Aire de stationnement

- parking couvert / souterrain
- parking public / privé
- Transport en commun (arrêt d'autobus / gare et arrêt ferroviaire)

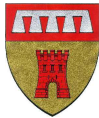
#### Infrastructures techniques

- axe principal pour l'écoulement et la rétention des eaux pluviales
- axe principal du canal pour eaux usées

### Concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains

- coulée verte
- biotopes à préserver

Commune de Beaufort



## Etude préparatoire du PAG

Schéma directeur: SD B01 - Op der Heed - Phase 3 à Beaufort

**ZB ZEYEN BAUMANN**  
Zeyen+Baumann sàrl  
9, rue de Steinsel  
L-7254 Bereldange  
T+352 33 02 04  
F+352 33 28 86  
www.zeyenbaumann.lu



Maßstab 1:1.000  
April 2019



## 2 Concept de développement urbain

### a) Identité et la programmation urbaine par quartier et par îlot

---

- » Le projet accueillera un îlot de maisons unifamiliales jumelées et en bande à densité faible. Comme le présent schéma directeur fait partie d'une conception globale (Plan Directeur « Op der Heed »), les bâtiments devront se modeler sur cette planification et s'intégrer dans le tissu bâti existant des îlots adjacents.
- » Les bâtiments à réaliser sont à disposer autour d'une placette à usage public qui représentera le centre interne de cet îlot. Cet espace dédié au public remplira les fonctions de lieu de rencontre des habitants ainsi que de voie de circulation.
- » Le front bâti des constructions situées en phase 1 est à compléter par des maisons mitoyennes, afin d'éviter la création d'un pignon nu.
- » La connexion au réseau routier principal est à prévoir depuis les zones résidentielles conduisant dans le terrain par l'est ainsi que par le sud.
- » La conception des bâtiments doit permettre une utilisation optimale (active et passive) de l'énergie solaire.

### b) Ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public

---

- » Les surfaces publiques doivent se composer d'une zone résidentielle et d'une placette publique qui permettront la desserte de l'îlot.
- » L'ordre de la superficie à céder sera inférieur au 25% prévus par la loi. Le PAP définira les surfaces à céder pour utilité publique ; les détails concernant une éventuelle indemnité compensatoire seront à régler dans le cadre de la convention relative au PAP.

### c) Localisation, la programmation et les caractéristiques des espaces publics

---

- » La conception de desserte doit garantir un trafic apaisé et résidentiel ainsi qu'un espace rue convivial.
- » Une ouverture de l'espace rue sous forme d'une placette cernée avec une surface de circulation mixte est à prendre en considération.
- » Le gabarit de la voie carrossable devra garantir le passage du camion poubelle et des véhicules d'urgences, le cas échéant.
- » Des plantations ponctuelles avec des essences indigènes sont à prévoir dans le domaine public.

### d) Jonctions fonctionnelles des différentes fonctions inter- et intra-quartiers

---

- » Il s'agit d'un projet à vocation d'habitation.
- » Les voies de desserte doivent connecter l'îlot vers le sud et vers l'est.

#### e) Interfaces entre îlots et quartiers, notamment l'intégration, les gabarits, l'agencement des volumes

- » Les gabarits des nouvelles constructions doivent s'adapter aux structures existantes (phases 1 et 2). Les constructions ne doivent pas excéder deux niveaux plus combles respectivement étage en retrait.
- » Les deux maisons en bande, limitrophe à l'est de l'îlot doivent être complétées par des constructions mitoyennes avec celles-ci (construction principale ou garage).

#### f) Centralités, notamment les fonctions, les densités, les espaces publics

- » La placette publique doit être le centre urbanistique de cet îlot. Les bâtiments sont à agencer autour de celle-ci.
- » En raison de la taille et de la localisation du site ainsi que de sa dépendance vis à vis de la partie est du lotissement, cet îlot n'accomplira aucune fonction de centralité.

#### g) Répartition sommaire des densités

HAB-1 / Route d'Eppeldorf – Rue Pierre Saffroy					
COS	max.	0,4	CUS	max.	0,7
	min.	-		min.	-
CSS	max.	0,5	DL	max.	30
	min.	-		min.	-

**COS:** Coefficient d'occupation du sol – le rapport entre la surface d'emprise au sol des constructions et la surface du terrain à bâtir net

**CUS:** Coefficient d'utilisation du sol – le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut

**CSS:** Coefficient de scellement du sol – le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net

**DL:** Densité de logement – le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut

#### h) Typologie et la mixité des constructions

- » Il convient de prévoir la construction de maisons unifamiliales (à un logement) en bande ou jumelées qui s'adaptent aux structures existantes.

#### i) Mesures destinées à réduire l'impact négatif des contraintes existantes et générées

- » néant

#### j) Axes visuels à conserver, les séquences visuelles et seuils d'entrée

- » L'intégration de l'îlot dans l'ensemble du quartier « Op der Heed » est à assurer en favorisant des séquences visuelles vers les phases 2 et 3.

#### k) Eléments identitaires bâtis et les éléments identitaires naturels à sauvegarder respectivement à mettre en évidence

- » néant



### 3 Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

#### a) Connexions

---

- » La desserte s'effectuera par les voies carrossables existantes du quartier « Op der Heed ».
- » En ce qui concerne la mobilité douce, l'îlot est rattaché par la phase 2 vers le sud (Rue Pierre Saffroy).

#### b) Hiérarchie du réseau de voirie distinguant les différents déplacements motorisés et non motorisés, la configuration des voies de circulation et des liaisons piétonnes, cyclables et routières

---

- » La desserte interne s'effectuera par une zone résidentielle qui relie l'îlot avec les phases 2 et 3.

#### c) Concept de stationnement

---

- » Les emplacements de stationnement privés sont à prévoir sur les terrains privés. Leur nombre à prévoir s'élève à 2 unités par logement. Le mode de réalisation des emplacements privés sera défini par la PAP.
- » Le nombre d'emplacements de stationnement public ainsi que la manière de les organiser seront définis dans le PAP.

#### d) Accès au transport collectif

---

- » Un arrêt d'autobus est situé à environ 450 mètres sur la Route d'Eppeldorf. Il est accessible par le réseau existant du quartier « Op der Heed ».

#### e) Infrastructures techniques majeures, notamment l'évacuation des eaux pluviales

---

- » Les réseaux d'infrastructures techniques peuvent être raccordés aux réseaux existants dans la zone résidentielle qui viabilise l'îlot vers le centre du lotissement (ouest-est).
- » L'évacuation des eaux pluviales se fera vers la phase 2 au sud, qui prévoit également un volume de rétention suffisant pour la gestion des eaux pluviales provenant de la phase 3.

## 4 Concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains

a) Intégration au paysage par la délimitation de la zone verte compte tenu des contraintes telles que la topographie, les structures végétales en place ainsi que l'impact visuel

---

» néant

b) Les coulées vertes et le maillage écologique

---

» néant

c) Biotopes à préserver.

---

» néant

## 5 Concept de mise en oeuvre

a) Programme de réalisation du projet

---

» Le PAP sera réalisé en concertation avec les différents services et administrations concernés, notamment avec l'Administration de la Gestion de l'Eau (AGE).

b) Faisabilité

---

- » Le propriétaire devra proposer un projet d'aménagement particulier cohérent avec le présent schéma directeur.
- » Les réseaux techniques sont disponibles dans la zone résidentielle viabilisant l'îlot vers l'est et ont une capacité suffisante.

c) Phasage de développement

---

» Vu l'envergure moindre du projet, sa réalisation se fera en une seule phase.

d) Délimitation sommaire du ou des plans d'aménagement particulier

---

» Le site concerné par le présent schéma directeur fait objet d'un seul PAP « nouveau quartier ».



## 6 Anhang: Allgemeine Gestaltungsempfehlungen

### Planung von Neubaugebieten

---

**Avant-projet de plan directeur sectoriel Logement**, Ministère de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire \_ DATer / Ministère des Classes moyennes, du Tourisme et du Logement, 2009

[http://www.dat.public.lu/publications/documents/avant\\_projet\\_plan\\_sectoriel\\_logement/av\\_pr\\_oj\\_ps\\_logement.pdf](http://www.dat.public.lu/publications/documents/avant_projet_plan_sectoriel_logement/av_pr_oj_ps_logement.pdf)

**Energie und Ortsplanung**, Arbeitsblätter für die Bauleitplanung Nr.17, Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern

<http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/03500078.htm>

**Energieeffiziente Kommunalplanung, Arbeitshilfe Energie & Urbanismus**, myenergy Luxembourg, 2015

<http://www.pacteclimat.lu/download/638/arbeitshilfe-energieeffiziente-kommunalplanung-.pdf>

**Landschaftsgerechte und ökologische Wohnbaugebiete**, Ministère de l'Environnement, Administration des Eaux et Forêts, Arrondissement Sud de la Conservation de la Nature, 2007

[http://www.environnement.public.lu/conserv\\_nature/publications/Landschaftsgerechte\\_und\\_Oekologische\\_Wohnbaugebiete/landschaftsgerechte\\_und\\_oekologische\\_Wohngebiete.pdf](http://www.environnement.public.lu/conserv_nature/publications/Landschaftsgerechte_und_Oekologische_Wohnbaugebiete/landschaftsgerechte_und_oekologische_Wohngebiete.pdf)

**Leitfaden für eine energetisch optimierte Stadtplanung**, Stadt Essen, Amt für Stadtplanung und Bauordnung, 2009

[http://media.essen.de/media/wwwessende/aemter/61/dokumente\\_7/aktionen/klimaschutz/Leitfaden\\_fuer\\_energetisch\\_optimierte\\_Stadtplanung.pdf](http://media.essen.de/media/wwwessende/aemter/61/dokumente_7/aktionen/klimaschutz/Leitfaden_fuer_energetisch_optimierte_Stadtplanung.pdf)

**Planungsleitfaden. 50 Solarsiedlungen in Nordrhein-Westfalen**, EnergieAgentur.NRW, 2008

[http://www.energieregion.nrw.de/database/data/datainfopool/Planungsleitfaden2008\\_080211.pdf](http://www.energieregion.nrw.de/database/data/datainfopool/Planungsleitfaden2008_080211.pdf)

### Öffentlicher Raum, Freiraum

---

**Les espaces publics et collectifs**, Ministère de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire, 2005

[http://www.miat.public.lu/publications/amenagement\\_communal/espaces\\_publics\\_collectifs/espaces\\_publics.pdf](http://www.miat.public.lu/publications/amenagement_communal/espaces_publics_collectifs/espaces_publics.pdf)

**Nature et construction**, Recommandations pour l'aménagement écologique et l'entretien extensif le long des routes et en milieu urbain, Ministère du Développement Durable et des Infrastructures, 2013

[http://www.environnement.public.lu/conserv\\_nature/publications/nature\\_et\\_construction/PDF\\_nature\\_construction.pdf](http://www.environnement.public.lu/conserv_nature/publications/nature_et_construction/PDF_nature_construction.pdf)

**Leitfaden : Naturnahe Anlage und Pflege von Parkplätzen**, Administration des Eaux & Forêts, Service de la Conservation de la Nature, 2008

[http://www.environnement.public.lu/conserv\\_nature/publications/naturnahe\\_anlage\\_parkplaetzen/Brochure\\_naturnahe\\_anlage\\_parkplaetzen.pdf](http://www.environnement.public.lu/conserv_nature/publications/naturnahe_anlage_parkplaetzen/Brochure_naturnahe_anlage_parkplaetzen.pdf)

Regenwasser, Renaturierung

---

**Leitfaden zum Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten Luxemburgs**, Administration de la Gestion de l'Eau

[http://www.eau.public.lu/publications/brochures/Regenwasserleitfaden/Leitfaden\\_pdf.pdf](http://www.eau.public.lu/publications/brochures/Regenwasserleitfaden/Leitfaden_pdf.pdf)

[http://www.eau.public.lu/publications/brochures/Regenwasserleitfaden2/Leitfaden\\_2013\\_pdf.pdf](http://www.eau.public.lu/publications/brochures/Regenwasserleitfaden2/Leitfaden_2013_pdf.pdf)

**Renaturation des cours d'eau – Restauration des habitats humides**, Ministère de l'Environnement & Ministère de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire, 2008

[http://www.environnement.public.lu/conserv\\_nature/publications/renaturation\\_habitats\\_humides/Renaturation\\_des\\_cours\\_d\\_eau\\_-\\_restauration\\_des\\_habitats\\_humides\\_-\\_light.pdf](http://www.environnement.public.lu/conserv_nature/publications/renaturation_habitats_humides/Renaturation_des_cours_d_eau_-_restauration_des_habitats_humides_-_light.pdf)